

FRØYA KOMMUNE

FORMANNSKAPET		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 19.04.2016	Kl. 09:00 - 00:00

Tilleggssaker

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
45/16	16/726 GNR 22 BNR 39 KJØP AV EIENDOM PÅ MELKSTADEN
46/16	16/1247 NY BRANNSTASJON - SØKNAD OM TILLEGGSMIDLER FOR MERVERDIAVGIFT

Sistranda, 14.04.16

Berit Flåmo
Ordfører

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:

Frøya herredshus og www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
19.04.2016	16/726	45/16
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Sigrid Hanssen	L83	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
27/16	Formannskapet	05.04.2016
45/16	Formannskapet	19.04.2016
/	Kommunestyret	28.04.2016

GNR 22 BNR 39 KJØP AV EIENDOM PÅ MELKSTADEN

Forslag til vedtak:

Frøya kommunestyre viser til innkomne søknad om kjøp av tomt, alternativt leie av tomt med gnr 22 bnr 40 som Frøya Kommune eier og gjør følgende vedtak:

Kommunestyret vedtar å inngå festekontrakt med følgende rammer for avtalen, heri festeavgift, opsjonstider m.m:

1. KN Entreprenør fester et areal på ca. 5,0 da i Nordhammervika (Melkstaden)
2. Festetiden er satt til 50 år og ingen av partene kan si opp avtalen i løpet av festetiden.
3. Grunnverdien settes til kr. 250,- pr. m2 for planert areal, ca 4,0 da, og festeavgiften utgjør 7 % av denne (årlig ca. kr. 70000,- for arealet – endelig beløp avhengig av oppmåling av arealene – eks mva)
4. Grunnverdien settes til kr 150,- pr.m2 for areal på ca 1,0 da som benyttes til veg/adkomst til Hamos. Veg opparbeides. (årlig ca. kr 10500,- for arealet – endelig beløp avhengig av oppmåling av arealene – eks mva)
5. Festeavgiften kan hvert 10. år reguleres med endringen i konsumprisindeksen.
6. KN Entreprenør A/S har etter at den respektive festekontrakt har løpt i mer enn ti år – og senere med et års varsel – rett til å innløse arealet. For areal som ikke innløses vil festekontrakten fortsette. I avtalen skal det fastsettes en innløsningssum.

Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å godkjenne endelig festekontrakt.

Behandling i Formannskapet den 05.04.2016 sak 27/16

Vedtak:

Frøya kommunestyre viser til innkomne søknad om kjøp av tomt, alternativt leie av tomt med gnr 22 bnr 40 som Frøya Kommune eier og gjør følgende vedtak:

Kommunestyret vedtar å inngå festekontrakt med følgende rammer for avtalen, heri festeavgift, opsjonstider m.m:

1. KN Entreprenør fester et areal på ca. 5,0 da i Nordhammervika (Melkstaden)
2. Festetiden er satt til 50 år og ingen av partene kan si opp avtalen i løpet av festetiden.
3. Grunnverdien settes til kr. 250,- pr. m2 for planert areal, ca 4,0 da, og festeavgiften utgjør 7 % av denne (årlig ca. kr. 70000,- for arealet – endelig beløp avhengig av oppmåling av arealene – eks mva)
4. Grunnverdien settes til kr 150,- pr.m2 for areal på ca 1,0 da som benyttes til veg/adkomst til Hamos. Veg opparbeides. (årlig ca. kr 10500,- for arealet – endelig beløp avhengig av oppmåling av arealene – eks mva)

5. Festeavgiften kan hvert 10. år reguleres med endringen i konsumprisindeksen.
6. KN Entreprenør A/S har etter at den respektive festekontrakt har løpt i mer enn ti år – og senere med et års varsel – rett til å innløse arealet. For areal som ikke innløses vil festekontrakten fortsette. I avtalen skal det fastsettes en innløsningssum.

Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å godkjenne endelig festekontrakt.

Vedlegg:

Søknad fra KN Entreprenør datert den 02.02.16

Kart i målestokk 1:1000

Saksopplysninger:

KN Entreprenør AS har søkt om å kjøpe gnr 22 bnr 40 som eies av Frøya kommune (se vedlagte kartskisse). Denne tomten er nødvendig tilleggsareal til virksomheten som bedriften driver med på Melkstaden i dag. KN Entreprenør AS leier i dag tomten av Frøya Kommune. Tomten leies videre ut til Hamos som har sin søppelhåndtering på området. Hamos behøver tomten i ca. ett år til før de kan flytte til sitt nye areal på Nabeita. Adkomsten til tomten (området hvor Hamos er i dag) går over KN Entreprenørs eiendom.

Vurdering:

Søknad baserer seg opprinnelig på kjøp av tomten. Det vurderes imidlertid som hensiktsmessig å anbefale at det gjøres tilsvarende avtale på dette arealet som på nabotomten som er Nordhammervika næringspark. Forslag til vedtak baserer seg da på allerede inngåtte avtaler med Aqualine og Eidsvaag. Rådmann tilrår derfor at det inngås en festeavtale på dette arealet tilsvarende det som er gjort på de to andre festearealene.

Areal på planert tomt utgjør ca 3,2 da og areal på veg utgjør ca 0,8 da. Arealet er veiledende og må måles ut før endelig avtale om kjøp gjennomføres.

Prisen baserer seg på 7% festeavgift som tar utgangspunkt i en kvadratmeterpris på kr 250,- pr. år, som totalt utgjør en festeavgift på ca kr 56875,- + mva pr år. For areal som disponeres til veg vil festeavgiften bli det samme, men kvadratmeterprisen reduseres til kr 150,- pr år. Dette utgjør en festeavgift på kr 8400,- + mva pr år

Etter at den respektive festekontrakt har løpt i mer enn ti år – og senere med et års varsel – gis det rett til å innløse arealet. For areal som ikke innløses vil festekontrakten fortsette. I avtalen skal det fastsettes en innløsningssum.

Etter endelig vedtak i kommunestyret skal avtalen fremlegges for formannskapet til godkjenning. Den endelige avtalen er fremdeles ikke klar, da den vil omfatte juridiske formuleringer som går på detaljer i avtalen. For at vi skal få en avtale på plass så fort som mulig, bes kommunestyret nå om å vedta disse rammene og at formannskapet gis fullmakt til å godkjenne den endelige avtalen som selvsagt baseres på disse forutsetningene.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
19.04.2016	16/1247	46/16
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Thomas Sandvik	251	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
46/16	Formannskapet	19.04.2016
/	Kommunestyret	

NY BRANNSTASJON - SØKNAD OM TILLEGGSMIDLER FOR MERVERDIAVGIFT

Forslag til vedtak:

Kommunestyret gir Rådmannen adgang til å fullfinansiere den nye brannstasjonen, med et ekstra låneopptak på kr 4.447.500 i tillegg til vedtak i kommunestyret i sak 6/16.

Saksopplysninger:

I forbindelse med kontraktsforberedelser til den nye brannstasjonen, ble Frøya Kommune gjort oppmerksom på at reglene for merverdiavgiftkompensasjonen av anskaffelsen av brannstasjonen ikke medfører direkte kompensasjonsberettiget.

Ståle Lorås partner og statsautorisert revisor i BDO Advokater AS skriver dette til Gåsø Næringsutvikling AS om dette:

«Justeringsmodellen er en regel vi fikk for noen år siden og er en regel som skal medføre at man kun får fradrag for merverdiavgift i forhold til hvor mye bygget brukes i avgiftspliktig virksomhet, f.eks. ved utleie til avgiftspliktig virksomhet. Hvis bruken endrer seg i løpet av 10 år så skal man justere den fradragsførte merverdiavgiften i forhold til endring i bruken (endring ved at f.eks. en leietaker ikke er mva. pliktig så må man tilbakebetale merverdiavgift med 1/10 for hver år for den delen den avgiftsfrie bruker).

I deres tilfelle kan det løses ved at dere bygger eiendommen og leier ut til kommunen, de har rett til kompensasjon for mva. og da kan dere fakturere med mva. Hvis dere etter en tid med utleie selger så kan kommunen overta justeringsforpliktelsen, dvs. forpliktelsen til å betale tilbake deler av merverdiavgiften hvis bruken endres innen 10 år etter ferdigstillelse (neppe aktuelt, men hvis de etter 9 år endrer til å bruke den i avgiftsfri virksomhet så må de i så fall tilbakebetale 1/10 av den mva. dere fikk fradrag for).

Hvis dere selger eiendommen når den er ferdig, så vil ikke dere få noe fradrag, men kommunen får rett til å fradragsføre merverdiavgiften med 1/10 for hvert år de neste 10 årene hvis eiendommen brukes som brannstasjon de neste 10 årene. Da vil merverdiavgiften til slutt bli tilbakebetalt. Her blir det viktig med dokumentasjonen og avtaleverket for at kommunen skal få denne retten. Da blir det ofte en forhandling ved at de betaler dere inkl. mva. men krever kompensasjon for renteelementet i at mva. blir tilbakebetalt over 10 år med 1/10 hver år (hvis kommunen er våken og ser det da).

Litt vanskelig å forklare disse litt kompliserte reglene, men håper det er forståelig.»

Rådmannen ønsket å rådføre seg med kommunens revisor Kjell Næssvold, Revisjon Midt-Norge IKS, om hvordan dette skal regnskapsføres. Revisor ga tilbakemelding om at Frøya Kommune ikke kan inntektsføre merverdiavgiften første år, og føre fordring til Staten ved Skatteetaten for merverdiavgiften. Han skriver:

«Vedrørende det regnskapstekniske spørsmålet om eventuell bokføring av fordring.

Vi mener at kommunen ikke har anledning til å bokføre mva-beløpet som vil bli refundert over en 10-års-periode som en fordring (og dermed heller ikke inntektsføre hele beløpet i år 1). Vi har også sjekket dette med Knut Erik Lie (utredningsleder i foreningen god kommunal regnskapsskikk), som er enig i vår vurdering.»

Vurdering:

På bakgrunn av dette må Frøya Kommune regnskapsføre hele kostnaden i regnskapet ved kjøp, 19 millioner pluss merverdiavgiften. Rammen som ble gitt i vedtak av 6/16 er derfor for liten, og Rådmannen ber om at Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fullfinansiere gjennom økt låneopptak.

Økonomiske konsekvenser:

Dette endrer ikke fradragsretten eller om vi får tilbake merverdiavgiften. Dette er et regnskapsteknisk spørsmål, om hvordan dette skal bokføres. Frøya Kommune vil fremdeles få igjen merverdiavgiften, men vil bruke 10 år på dette. Det vil øke rentekostnaden noe, Gåsø Næringsutvikling AS antyder at det er totalt er snakk om ca. 200.000 kr i løpet av 10 år. Eventuell kompensasjon for dette, kan innhentes i forbindelse med inngåelse av kontrakt med utbygger.

Kjøpet for brannstasjonen blir slik; kr 17.790.000 pluss 25% merverdiavgift kr 4.447.500, pluss kjøp av tomt kr 1.210.00 (salg av fast eiendom er avgiftsfritt). Total kostnad på kr 23.447.500.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sigrid Hanssen
Arkivsaksnr.: 16/726

Arkiv: L83

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet
Kommunestyret

GNR.22/40 SØKNAD OM KJØP ELLER LEIE MED OPSJON PÅ KJØP AV TOMT PÅ MELKSTADEN – KN ENTREPRENØR AS

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Frøya kommunestyre viser til innkomne søknad om kjøp av tomt, alternativt leie av tomt med gnr 22 bnr 40 som Frøya Kommune eier og gjør følgende vedtak:

Kommunestyret vedtar å inngå festekontrakt med følgende rammer for avtalen, heri festeavgift, opsjonstider m.m:

1. KN Entreprenør fester et areal på ca. 5,0 da i Nordhammervika (Melkstaden)
2. Festetiden er satt til 50 år og ingen av partene kan si opp avtalen i løpet av festetiden.
3. Grunnverdien settes til kr. 250,- pr. m2 for planert areal, ca 4,0 da, og festeavgiften utgjør 7 % av denne (årlig ca. kr. 70000,- for arealet – endelig beløp avhengig av oppmåling av arealene – eks mva)
4. Grunnverdien settes til kr 150,- pr.m2 for areal på ca 1,0 da som benyttes til veg/adkomst til Hamos. Veg opparbeides. (årlig ca. kr 10500,- for arealet – endelig beløp avhengig av oppmåling av arealene – eks mva)
5. Festeavgiften kan hvert 10. år reguleres med endringen i konsumprisindeksen.
6. KN Entreprenør A/S har etter at den respektive festekontrakt har løpt i mer enn ti år – og senere med et års varsel – rett til å innløse arealet. For areal som ikke innløses vil festekontrakten fortsette. I avtalen skal det fastsettes en innløsningssum.

Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å godkjenne endelig festekontrakt.

Vedlegg:

Søknad fra KN Entreprenør datert den 02.02.16
Kart i målestokk 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

KN Entreprenør AS har søkt om å kjøpe gnr 22 bnr 40 som eies av Frøya kommune (se vedlagte kartskisse). Denne tomten er nødvendig tilleggsareal til virksomheten som bedriften driver med på Melkstaden i dag. KN Entreprenør AS leier i dag tomten av Frøya Kommune. Tomten leies videre ut til Hamos som har sin søppelhåndtering på området. Hamos behøver tomten i ca. ett år til før de kan flytte til sitt nye areal på Nabeita. Adkomsten til tomten (området hvor Hamos er i dag) går over KN Entreprenørs eiendom.

Vurdering:

Søknad baserer seg opprinnelig på kjøp av tomten. Det vurderes imidlertid som hensiktsmessig å anbefale at det gjøres tilsvarende avtale på dette arealet som på nabotomten som er Nordhammervika næringspark. Forslag til vedtak baserer seg da på allerede inngåtte avtaler med Aqualine og Eidsvaag. Rådmann tilrår derfor at det inngås en festeavtale på dette arealet tilsvarende det som er gjort på de to andre festearealene.

Areal på planert tomt utgjør ca 3,2 da og areal på veg utgjør ca 0,8 da. Arealet er veiledende og må måles ut før endelig avtale om kjøp gjennomføres.

Prisen baserer seg på 7% festeavgift som tar utgangspunkt i en kvadratmeterpris på kr 250,- pr. år, som totalt utgjør en festeavgift på ca kr 56875,- + mva pr år. For areal som disponeres til veg vil festeavgiften bli det samme, men kvadratmeterprisen reduseres til kr 150,- pr år. Dette utgjør en festeavgift på kr 8400,- + mva pr år

Etter at den respektive festekontrakt har løpt i mer enn ti år – og senere med et års varsel – gis det rett til å innløse arealet. For areal som ikke innløses vil festekontrakten fortsette. I avtalen skal det fastsettes en innløsningssum.

Etter endelig vedtak i kommunestyret skal avtalen fremlegges for formannskapet til godkjenning. Den endelige avtalen er fremdeles ikke klar, da den vil omfatte juridiske formuleringer som går på detaljer i avtalen. For at vi skal få en avtale på plass så fort som mulig, bes kommunestyret nå om å vedta disse rammene og at formannskapet gis fullmakt til å godkjenne den endelige avtalen som selvsagt baseres på disse forutsetningene.

Fra: Kevin Nordbotn [<mailto:post@kn-entreprenor.no>]
Sendt: 24. august 2015 15:22
Til: Andreas Kvingedal
Emne: Kjøp av eiendom ved Mesta

FRØYA KOMMUNE	Mottatt: 250815
Arkiv: L83	Rnr: 4306/15
Saksbeht: AKV	Jnr: 15/1189-1
Kasserjort:	Gevnr:

Hei

Vi ønsker og kjøpe eiendom på sørsiden av Mesta bygget (gnr/bnr 22/39)
Samt parsell på nedside mot industriområde
Begge inngår vel i gnr/bnr 22/40

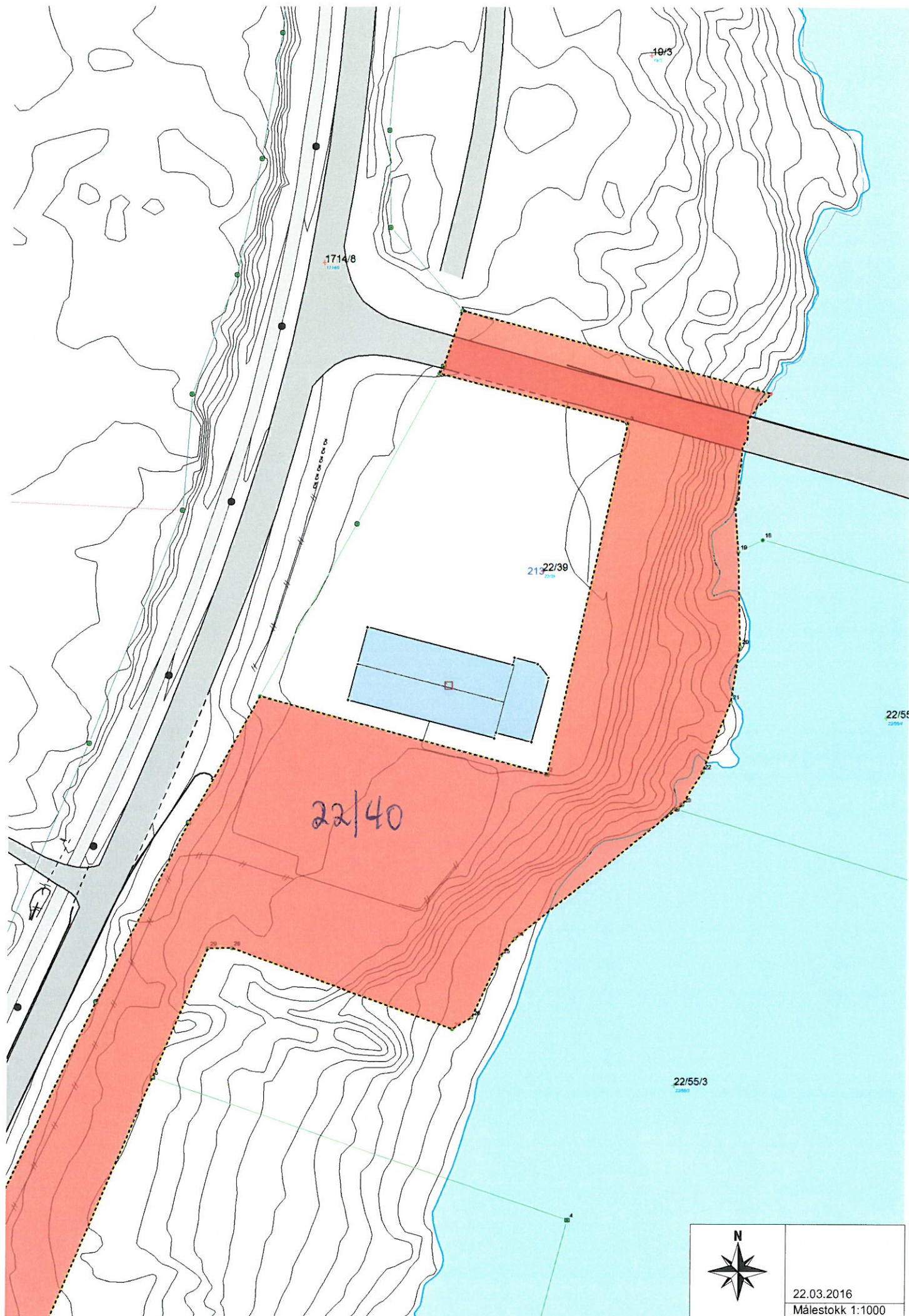
Vennlig Hilsen

Kevin Nordbotn
Daglig leder

KN Entreprenør AS

Tlf 72440990
Mob 97548920





22.03.2016
Målestokk 1:1000

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Thomas Sandvik
Arkivsaksnr.: 16/1247

Arkiv: 251

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet
Kommunestyret

NY BRANNSTASJON - SØKNAD OM TILLEGGSMIDLER FOR MERVERDIAVGIFT

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Kommunestyret gir Rådmannen adgang til å fullfinansiere den nye brannstasjonen, med et ekstra låneopptak på kr 4.447.500 i tillegg til vedtak i kommunestyret i sak 6/16.

Vedlegg:

Saksopplysninger:

I forbindelse med kontraktsforberedelser til den nye brannstasjonen, ble Frøya Kommune gjort oppmerksom på at reglene for merverdiavgiftkompensasjonen av anskaffelsen av brannstasjonen ikke medfører direkte kompensasjonsberettiget.

Ståle Lorås partner og statsautorisert revisor i BDO Advokater AS skriver dette til Gåsø Næringsutvikling AS om dette:

«Justeringsmodellen er en regel vi fikk for noen år siden og er en regel som skal medføre at man kun får fradrag for merverdiavgift i forhold til hvor mye bygget brukes i avgiftspliktig virksomhet, f.eks. ved utleie til avgiftspliktig virksomhet. Hvis bruken endrer seg i løpet av 10 år så skal man justere den fradragsførte merverdiavgiften i forhold til endring i bruken (endring ved at f.eks. en leietaker ikke er mva. pliktig så må man tilbakebetale merverdiavgift med 1/10 for hver år for den delen den avgiftsfrie bruker).

I deres tilfelle kan det løses ved at dere bygger eiendommen og leier ut til kommunen, de har rett til kompensasjon for mva. og da kan dere fakturere med mva. Hvis dere etter en tid med utleie selger så kan kommunen overta justeringsforpliktelsen, dvs. forpliktelsen til å betale tilbake deler av merverdiavgiften hvis bruken endres innen 10 år etter ferdigstillelse (neppe aktuelt, men hvis de etter 9 år endrer til å bruke den i avgiftsfri virksomhet så må de i så fall tilbakebetale 1/10 av den mva. dere fikk fradrag for).

Hvis dere selger eiendommen når den er ferdig, så vil ikke dere få noe fradrag, men kommunen får rett til å fradragføre merverdiavgiften med 1/10 for hvert år de neste 10 årene hvis eiendommen brukes som brannstasjon de neste 10 årene. Da vil merverdiavgiften til slutt bli tilbakebetalt. Her blir det viktig med dokumentasjonen og avtaleverket for at kommunen skal få denne retten. Da blir det ofte en forhandling ved at de betaler dere inkl. mva. men krever kompensasjon for renteelementet i at mva. blir tilbakebetalt over 10 år med 1/10 hver år (hvis kommunen er våken og ser det da).

Litt vanskelig å forklare disse litt kompliserte reglene, men håper det er forståelig.»

Rådmannen ønsket å rådføre seg med kommunens revisor Kjell Næssvold, Revisjon Midt-Norge IKS, om hvordan dette skal regnskapsføres. Revisor ga tilbakemelding om at Frøya Kommune ikke kan inntektsføre merverdiavgiften første år, og føre fordring til Staten ved Skatteetaten for merverdiavgiften. Han skriver:

«Vedrørende det regnskapstekniske spørsmålet om eventuell bokføring av fordring. Vi mener at kommunen ikke har anledning til å bokføre mva-beløpet som vil bli refundert over en 10-års-periode som en fordring (og dermed heller ikke inntektsføre hele beløpet i år 1). Vi har også sjekket dette med Knut Erik Lie (utredningsleder i foreningen god kommunal regnskapsskikk), som er enig i vår vurdering.»

Vurdering:

På bakgrunn av dette må Frøya Kommune regnskapsføre hele kostnaden i regnskapet ved kjøp, 19 millioner pluss merverdiavgiften. Rammen som ble gitt i vedtak av 6/16 er derfor for liten, og Rådmannen ber om at Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fullfinansiere gjennom økt låneopptak.

Økonomiske konsekvenser:

Dette endrer ikke fradrag retten eller om vi får tilbake merverdiavgiften. Dette er et regnskapsteknisk spørsmål, om hvordan dette skal bokføres. Frøya Kommune vil fremdeles få igjen merverdiavgiften, men vil bruke 10 år på dette. Det vil øke rentekostnaden noe, Gåsø Næringsutvikling AS antyder at det er totalt er snakk om ca. 200.000 kr i løpet av 10 år. Eventuell kompensasjon for dette, kan innhentes i forbindelse med inngåelse av kontrakt med utbygger.

Kjøpet for brannstasjonen blir slik; kr 17.790.000 pluss 25% merverdiavgift kr 4.447.500, pluss kjøp av tomt kr 1.210.00 (salg av fast eiendom er avgiftsfritt). Total kostnad på kr 23.447.500.